



	Abgrenzung der Satzungsgebiete nach § 34 Abs. 4 BauGB
	Klarstellung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB
	Einbeziehung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
	Flächen für die Landwirtschaft
	Anpflanzen von Hecken
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	
	Gräben
	verrohrt
	Bauverbotszone
	Baubeschränkungszone
	unterirdische Wasser-, Strom- und Gasleitung
	Wallhecke

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) wird nach Beschlussfassung durch den Rat folgende Satzung der Gemeinde Friedeburg erlassen:

Satzung der Gemeinde Friedeburg über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Dose (Innenbereichssatzung Dose)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
 (1) Der im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB umfasst das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Planzeichnung eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.
 (2) Die nebenstehende Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Festsetzungen der §§ 2 und 3 gelten nur für die als „Einbeziehungsfächen“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Bereiche

§ 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)
 Es sind nur Gebäude mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3 gemäß § 19 BauNVO zulässig.

§ 3 Erhaltung und Anpflanzen von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b u. 25a BauGB)
 (1) Erhaltung Wallhecken
 Die auf den Wallkörper der nachrichtlich übernommenen Wallhecken befindliche natürliche Vegetation ist dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.
 Eine Bepflanzung der Wallkörper mit Zierpflanzen und Ziersträuchern, die Beseitigung der vorhandenen Vegetation auf dem Wallkörper oder die Abdeckung mit Folien ist nicht zulässig.
 (2) Erhaltung Einzelbäume
 Alle Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 0,30 m (gemessen in 1,00 m Höhe über Geländeoberkante) sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Nachpflanzung zu ersetzen (Pflanzqualität: Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm der gleichen Pflanzenart)
 (3) Anpflanzen von Hecken
 Innerhalb der festgesetzten Flächen sind durchgehende lebende Einfriedungen (Hecken) mit landschaftsgerechten Gehölzarten anzulegen und dauerhaft zu erhalten (zur Auswahl der Pflanzenarten und Vorgaben zur Pflanzung siehe Kap. 4.2.3 Begründung).

§ 4 Inkrafttreten
 Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

HINWEISE

- Baunutzungsverordnung**
 Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.
- Bodenfunde**
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz in Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden. Auf den bisher unbebauten Flurstücken sind frühzeitig Prospektionen notwendig. Für die Prospektion ist maschinelle Unterstützung in Form eines Baggers notwendig. Bei Ersatz- und Verlichtungsbauten ist eine fachliche Begleitung der Erdarbeiten notwendig. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft frühzeitig, d.h. 3 Wochen vorher, anzuzeigen. Sollte archaische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden, muss diese einschließlich der Kosten nach dem NDSchG geregelt werden.
- Altlasten und schädliche Bodenveränderungen**
 Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagernungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altablagernungen liegen nicht vor. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Wittmund umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu ergreifen sind. Die Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- oder Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen, durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die untere Wasserbehörde des Landkreises Wittmund ist hierüber sofort zu informieren.
- Abfälle und überschüssiger Boden**
 Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittmund in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
 Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß KWG einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verlichtung oder Vergeudung zu schützen.
 Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.
- Kampfmittel**
 Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Friedeburg zu benachrichtigen.
- Oberflächenentwässerung**
 Die Einleitung von Oberflächenwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Lage von Leitungen**
 Die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen vom Leitungsträger in der Ortlichkeit feststellen zu lassen (Erkundigungspflicht der Ausbaunternehmer).
- Gestaltung nicht überbauter Flächen**
 Eine Gestaltung von nicht überbauten Flächen auf Baugrundstücken als befestigte Schotter- oder Steingärten stellt einen Verstoß gegen § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) dar, der nach § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig geahndet werden kann.
- Gebäudeenergiegesetz**
 Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.
- Artenschutz**
 Die gesetzlichen Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Ausführung von Baumaßnahmen und der Ausübung von Nutzungen zu beachten.
- Straßenrechtliche Belange**
 Es wirken Verkehrsmischmissionen der K 31 „Frieslandstraße“ auf die anliegenden Flächen ein. Im Rahmen der jeweiligen Einzelbauvorhaben sind diese Immissionen angemessen zu berücksichtigen. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keinerlei Forderungen, die auf die vorliegende gemeindliche Planung zurückzuführen sind, geltend gemacht werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Gräben**
 Die gekennzeichneten Gräben sind in Bestand und Funktion zu erhalten.
 Für Umbaumaßnahmen sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 108 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) erforderlich. Das gleiche gilt für Verrohrungen (Überfahrten/Überwegungen). Hierfür sind Genehmigungen nach § 36 des WHG i. V. m. § 57 NWG einzuholen.
- Bauverbotszone**
 Gemäß § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NSTrG) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Kreisstraßen 2.1 Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, 2.2 bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.
- Baubeschränkungszone**
 Gemäß § 24 Abs. 2 NSTrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn 3.1 bauliche Anlagen im Sinne der NBauO längs der Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden müssen. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden. 3.2 bauliche Anlagen im Sinne der NBauO auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
- Geschützter Landschaftsbestandteil**
 Wallhecken stehen gemäß § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 22 Abs. 3 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) unter Schutz. Sie dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Südlich an das Flurstück 70/7 und östlich an die Flurstücke 70/3, 70/1 und 70/5 grenzt eine Wallhecke an (Kompensationsmaßnahme der Abgrenzungssatzung „Am Spiekerkroog“). Damit liegt sie außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung und wird nicht zeichnerisch übernommen. Die Gültigkeit der Schutzbestimmungen bleibt davon unberührt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE FRIEDEBURG HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE NEUAUFSTELLUNG DER INNENBEREICHSSATZUNG DOSE BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT WORDEN.
 FRIEDEBURG, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

2. PLANUNTERLAGE
 AMTLICHE PRÄSENTATION (AP5) MAßSTAB: 1 : 5.000
 LIEGENSCHAFTSKARTE MAßSTAB: 1 : 1.000
 QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG © 2022

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS (STAND VOM 26.01.2022).
 _____ DEN _____

KATASTERAMT _____

(UNTERSCHRIFT) _____ (SIEGEL) _____

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE FRIEDEBURG HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DER INNENBEREICHSSATZUNG DOSE BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DER NEUFASSUNG DER INNENBEREICHSSATZUNG DOSE HAT MIT DER BEGRÜNDUNG VOM _____ BIS EINSCHLIEßLICH _____ ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DER ÖFFENTLICHKEIT IST IM RAHMEN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GELEGENHEIT ZUR ABGABE VON STELLUNGNAHMEN GEBEBEN WORDEN. DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN MIT SCHREIBEN VOM _____ ZUR ABGABE VON SCHRIFTLICHEN STELLUNGNAHMEN BIS ZUM _____ AUFGEFORDERT.
 FRIEDEBURG, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

4. SATZUNGSBESCHLUSS
 DER RAT DER GEMEINDE FRIEDEBURG HAT DIE STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN. NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN HAT DER RAT DER GEMEINDE FRIEDEBURG IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE NEUFASSUNG DER INNENBEREICHSSATZUNG DOSE BESCHLOSSEN.
 FRIEDEBURG, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

5. ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG
 DER SATZUNGSBESCHLUSS WURDE AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DIE NEUFASSUNG DER INNENBEREICHSSATZUNG DOSE IST DAMIT AN DIESEM TAGE RECHTSWIRKSAM GEWORDEN.
 FRIEDEBURG, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 5.000



GEMEINDE
GEMEINDE FRIEDEBURG

PLANINHALT
NEUFASSUNG DER INNENBEREICHSSATZUNG DOSE
 1:1.000

MASSTAB

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
11915	Bottenbruch	Block		780 x 594	

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATUM	DATUM	PLANSTAND
2022_02_22_11915_IB Dose_S_vwx	22.02.2022	Satzung

PLANVERFASSER

Thalen Consult GmbH
 Sitz der Gesellschaft: Urwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de
 INGENIEURE - ARCHITECTEN - STADTPLANER
 STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG